

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE
Custode Giudiziario dott.ssa Antonia SALDAMARCO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA

CONTRO

R.G.E. 240/2023

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE
LOTTO UNICO DI VENDITA

ARCH. EGLANDINA DI LEONE

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 1 di 7



RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo G.E. dott.ssa Giuseppina VECCHIONE dell'Ufficio Esecuzioni
immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)



LOTTO UNICO DI VENDITA

(C.F. f. 9 p.lla 5487 subalterno 7)

I. PREMESSA

La scrivente in ottemperanza a quanto richiesto dalla S.V.I., in sede di udienza del 09/01/2025, ha provveduto a rielaborare lo schema descrittivo ed aggiornamento del valore d'asta del lotto unico di vendita.

Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO DI VENDITA:

Piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione oltre il ripostiglio esterno, pertinenziale, con accesso dal porticato comune, identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 9 del comune di Maddaloni (CE) particella 5487 subalterno 7**, confinante NORD-EST e SUD, con il subalterno 5, cortile e porticato, comuni a tutti i subalterni tranne al subalterno 3. Ad OVEST confina con il subalterno 9, di proprietà [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e subalterno 5 (porticato comune a tutti i subalterni tranne al subalterno 3). L'unità residenziale, posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, è costituita da due vani utili, wc, corridoio e un vano ripostiglio-cantina (illecito). L'ingresso è posto nel primo vano, costituito da un unico ambiente controsoffittato, da cui è possibile accedere agli altri vani costituenti l'unità immobiliare. Il ripostiglio pertinenziale, anch'esso controsoffittato, è costituito da un unico ambiente ed ha l'accesso separato dal porticato comune.

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 2 di 7



Sussiste “l'esatta rispondenza formale” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Nel descritto stato dei luoghi si riscontra **la difformità con la planimetria catastale** individuata nell'ampliamento planimetrico del piccolo ripostiglio sul lato nord-est. Ad ogni modo la difformità catastale riscontrata non è soggetta ad aggiornamento catastale “docfa”, in quanto trattasi di illecito non sanabile dal punto di vista urbanistico (vds quesito n. 3).

La conformità urbanistica del lotto di vendita è da riferirsi alla realizzazione del fabbricato di cui esso fa parte, **risalente al 1964**. Alla luce di quanto riscontrato nel fascicolo visionato, la legittimazione edilizia-urbanistica del lotto unico di vendita è **riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero fabbricato, edificato nel 1964 con L.E. n. 34/64 ed ampliato in sopraelevazione con la C.E. n. 19/92 del 04/03/1992**, rilasciate al [REDACTED]. In data 06/04/1965 veniva rilasciata la Licenza di Abitabilità.

L'analisi di confronto della tavola grafica, nonché della relazione tecnica, allegati alla C.E. n. 19/92 del 04/03/1992, unico provvedimento autorizzativo visionato, con lo stato reale dei luoghi, si è riusciti a **determinare le difformità urbanistiche** definite in: **1.** Cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione; **2.** Diversa distribuzione degli spazi interni; **3.** Ampliamento del piccolo ripostiglio ubicato a nord-est.

La difformità di cui al punto 1, è **sanabile** in virtù del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 30.05.2024, nel quale il fabbricato per civile abitazione, di cui il cespite ne fa parte, risulta incluso nell'ambito della Zona B1 (urbana saturata) di cui all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione, dove è previsto la ristrutturazione edilizia che può comportare anche il cambio di destinazione d'uso. **La difformità al punto 2** rientra nella procedura tecnica-amministrativa sopra riportata, per cui non

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglandina DI LEONE

comporta costi aggiuntivi a quelli già determinati per difformità di cui al punto 1. Per quanto concerne la **difformità di cui al punto 3**, essa non è sanabile per aumento volumetrico e di superficie coperta.

Per ottenere la **conformità urbanistica del lotto unico di vendita**, occorre sostenere **un costo pari ad € 46.900,00** (€ 7.700,00+€ 35.000,00+4.200,00), come ben dettagliato al quesito n. 6.

Dal punto di vista estimativo, la sottoscritta ha proceduto nello stimare il lotto unico di vendita come **“CIVILE ABITAZIONE”**, sia per la sua maggiore appetibilità sul mercato immobiliare del comune di Maddaloni, dovuta alla sua ubicazione in una zona residenziale/commerciale, ben servita, sia perché il cespite è sempre stato oggetto di trasferimento come civile abitazione, in quanto censito nel catasto fabbricato in tal senso.

Pertanto, è stato determinato il valore commerciale del lotto unico di vendita, attraverso il criterio di stima del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni **avente destinazione residenziale**.

Trattandosi di vendita forzata, per la non immediata disponibilità del cespite, è stata applicata la riduzione al valore di mercato pari al 10%.

Il prezzo a base d'asta dell'intero è pari ad € 53.300,00

(dicasi euro cinquantatremilatrecento/00 in cifra tonda)

Si precisa, altresì che nella determinazione del prezzo a base d'asta sono stati detratti i costi determinati al quesito n. 2 (rilascio APE) ed al quesito n. 6, relativi alle spese urbanistiche per legittimare il lotto unico di vendita e alle spese di ristrutturazione necessarie per rendere i vani abitabili a civile abitazione.

Quesito n. 12: Valutazione del lotto di vendita

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del lotto unico di vendita, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (*la superficie*) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 112.00**

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari, l'Istituto beni immobiliari in Maddaloni, Gabetti, Petrella, Tecnocasa, nonché valori forniti da Borsini immobiliare, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 1° semestre 2024, hanno rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (*di categoria A/2, abitazioni di tipo normale, poste in zona centrale/centro urbano*) oscillano tra un minimo € 800,00 al mq ad un massimo di € 1.100,00 al mq.

Valutazione immobili

Considerato l'appetibilità del cespite, ho ritenuto assumere la quotazione media alla base della valutazione di **€/mq 950,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
112,00	€ 950,00	€ 106.400,00

Equivalente Valore Unitario valore complessivo

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 106.400,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

- Costi per la regolarizzazione catastale € 000,00
- Redazione APE € 300,00
- Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia..... € 46.900,00

Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita:

- Valore complessivo € 106.400,00
- Costi per la regolarizzazione catastale € 000,00
- Redazione APE € 300,00
- Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia..... € 46.900,00
- Sommano..... € 59.200,00

La sottoscritta esperto stimatore ritiene opportuno proporre un prezzo a base d'asta **decurtato del 10%** rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, considerata l'indisponibilità immediata del bene alla data di aggiudicazione, eventuali oneri urbanistici ed oneri tecnici, per ottenere l'abitabilità per civile abitazione, ed infine la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà nell'arco temporale tra momento della stima e momento dell'aggiudicazione.

Tale riduzione sarà pari ad € 5.920,00

€ 59.200,00- € 5.920,00= € 53.280,00

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

PREZZO BASE D'ASTA= € 53.300,00 (in cifra tonda)
(dicasi euro cinquantatremilatrecento/00)

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto la sottoscritta con la serena coscienza di aver operato bene secondo giustizia, pur rimanendo a Sua Totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

Casagiove, 28 gennaio 2025

L'esperto stimatore
dott. arch. Eglandina Di Leone



Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE